

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 408-0933416

נת/מק/87/650 - שינוי קווי בניין - מש' בן טבו



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נתניה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נמצאת בשכונה עין התכלת.  
בזמן הוצאת היתר בשנת 1964 החלקה היתה גדולה עם 2 יח"ד. בהמשך החלקה חולקה לשתי חלקות.  
התכנית בא להתאים ולהכשיר מצב קיים ע"י שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נת/מק/650/87 - שינוי קווי בניין - מש' בן טבו
מספר התכנית	מספר התכנית	408-0933416
שטח התכנית	שטח התכנית	0.692 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתניה
קואורדינאטה X	187778
קואורדינאטה Y	695495

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש בפינת הרחובות שוורצבארד שלום והרימון

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתניה - חלק מתחום הרשות: נתניה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתניה	שוורצבארד שלום	ב2	

שכונה עין התכלת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8315	מוסדר	חלק	99	293-294

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/198 2			2844	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 ועל תיקוניה ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7
15/08/199 6		4534	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נת/ 400 /7 /93 ממשיכות לחול.	שינוי	נת/ 400 /7 /93
17/04/201 8		7070	7770	תכנית זו מחליפה את התכנית 408-0217752	החלפה	408-0217752
28/02/195 7			525	תכנית זו מחליפה את התכנית נת/379/3	החלפה	נת/ 379 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לריסה גל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לריסה גל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	15: 50 23/11/2021	לריסה גל	26/01/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי - מחייב בעיניין קווי בניין	09: 46 28/11/2021	לריסה גל	26/01/2021		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11: 23 22/11/2021	לריסה גל	26/01/2021		1: 200	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף בן טבו			נתניה	ז'בוטינסקי	39	054-5394894		katybent3@gmail.com
	פרטי	משה בן טבו			נתניה	הרצוג	21	054-5394894		katybent3@gmail.com
	פרטי	קטי בן טבו			נתניה	ז'בוטינסקי	39	054-5609233		katybent3@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף בן טבו			נתניה	ז'בוטינסקי	39	054-5394894		katybent3@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות (1)		09-7462226	09-7462226	larisagal@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	איציק בן-אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	office@ben-avi.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

אישור מצב קיים על ידי הקטנת קווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הקטנת קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	99
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	99

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	190	27.46
מגורים ב'	502	72.54
<b>סה"כ</b>	<b>692</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	190.19	27.53
מגורים ב'	500.77	72.47
<b>סה"כ</b>	<b>690.97</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



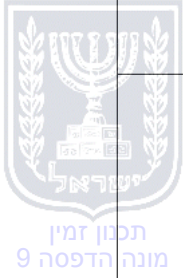
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>אדריכלות</p> <p>1. התכנית מבקשת לאשר מצב קיים לקווי בנין לפי תשריט מוצע ונספח הבינוי ולהסדיר את קו הבניין לבריכת שחיה ל-1.70 מ' במקום 2 מ' מותרים.</p> <p>2. דודי השמש, מזגנים, תליית כביסה ומתקנים טכניים אחרים יוסתרו וישולבו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויהוו חלק מעיצוב החזיתות</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות גדלים שונים של יח"ד ובתנאי שהשטח העיקרי המוצע לא יעלה על סה"כ המותר לאותו תא שטח ובתנאי שמספח יח"ד בחלקה יהיה בהתאם לקבוע בטבלה 5.</p> <p>4. עליית גג:</p> <p>א. הגישה לעליית גג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה. לא תותר גישה נפרדת.</p> <p>ב. תותר עליית גג. הגישה לעליית הגג לא תהיה גבוהה מ-50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה. לא תותר קומה שלישית.</p> <p>5. מחסן:</p> <p>א. יחידת אחסנה תיכלל בגוף הבית הראשי במסגרת קווי הבניין.</p> <p>ב. תותר הקמת מחסן בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מחסן ללא הקמת מבנה למגורים.</p> <p>6. גובה המבנים:</p> <p>א. גובה המבנה לא יעלה על 11 מ' ממפלס הרחוב. גובה המבנה כולל הגבהת מפלס הכניסה של המבנה ככל שיתבקש, לא יהיה בו להוסיף לגובה המקסימלי.</p> <p>7. קווי בניין:</p> <p>א. תותר קו בנין מצפון ומערב 1.70 מ' לבריכת שחיה כמסומן בנספח בינוי.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. יותר מרתף בקונטור המבנה למעט חניה שתותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס.</p> <p>2. לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המרתף לשטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>3. תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>4. לא תתאפשר במרתף יח"ד נפרדת.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה המקורה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>2. שטח חניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידה.</p> <p>3. חניה מקורה תבנה מבניה קשיחה.</p>



<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>4. חניה מקורה תותר בקו בניין צדדי ואחורי אפס ולא פחות מ-2מ' מחזית המגרש.                      5. פתרון חניה לתוספת יח"ד המותרת עפ"י הזכויות יינתן לעת הגשת בקשה להיתר.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פחי אשפה ימוקמו בצמוד לשביל כניסה לחניה או כחלק מהגדר בתחום שטח החלקה.                      2. דרך גישה לחניות תהיה מרוצפת באופן אחיד בתחום החלקה.                      3. פתחי האשפה יופנו לכיוון שביל הכניסה.</p>	ד
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
באזור זה יותרו התכליות המפורטות בהגדרה דרך בהוראות בחוק התכנון והבניה	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>כמפורט בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
											שרות				עיקרי	שרות		עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2 (5)	11 (4)	2	117	588	(3)	170 (2)	78 (1)	340	502	מגורים	מגורים ב'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין למרתף - בקונטור הקומה שמעל למעט חניה שתותר בקו צדדי ואחורי אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ליחיד - 15 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מחסן.

2. שטחי שירות - יהיו חלופיים מעל / מתחת לקרקע.

(2) בכל מקרה לא יותרו שטחי בניה תת קרקעיים מעבר לקונטור הקומה שמעל למעט חניות..

(3) שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע.

(4) גובה המבנה לא יעלה על 11 מ' ממפלס הרחוב. גובה המבנה כולל הגבהת מפלס הכניסה של המבנה ככל שיתבקש, לא יהיה בו להוסיף

לגובה המקסימלי.

(5) ובנוסף עליית גג.

(6) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

עפ"י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה .

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית תמ"א 1, פרק מים, סעיף 7 (1.7) משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום, נמצא שטח התכנית באזור רגישות גבוהה. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.3

תשתיות

א. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.  
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ד.

6.4

חומרי חפירה ומילוי

1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.2007 או מסמך שיחליף אותו.  
2. בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.

6.5

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה לפי החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי נת/650/א

קווי בנין (מטרים)		גובה	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				גודל חלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יעוד
צידי	קדמי עפ"י נת/3/379		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3 מ' או 0 (4)	6 עפ"י נת/3/379	11 מ' (3)	1	2 +עליית גג	2	(1)	170 (2)	78 (1)	340	502	99	מגורים ב

(1) 78 מ"ר שטח שירות מעל כניסה הקובעת ליח"ד – 15 מ"ר חניה, 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מחסן. שטחים יהיו חלופיים מעל/מתחת לפני הקרקע

(2) בכל מקרה לא יותר שטח בניה תת קרקעי מעבר לקונטור הקומה שמעל, למעט חניה.

(3) גובה המבנה לא יעלה על 11 מ' ממפלס הרחוב. גובה המבנה כולל את הגבהת מפלס הכניסה של המבנה ככל שיתבקש לא יהיה בו כדי להוסיף לגובה המקסימלי.

(4) יותר קו בניין אפס בצד אחד, מותנה בהסכמת השכן. לא יתאפשרו קו בניין אפס בשני צידי המגרש. ככל שיאושר קו בניין אפס במגרש גובל אחד, לא יאושר קו בניין אפס במגרש הגובל מהצד השני. מעבר לכך, קו הבניין יעמוד על 3 מ'.

\* קווי בניין למרתף - יותר מרתף בקונטור המבנה למעט חניה שתותר בקו צדדי ואחורי אפס.